

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4546 „Cheruserstraße“

für das Gebiet südlich der Ostendstraße, Breitengraserstraße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf – Irrenlohe und östlich der Cheruserstraße

in der Fassung vom 17.06.2014



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 4546 „Cheruskerstraße“

Schriftliche Unterrichtung über die Allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

BEGRÜNDUNG

zur Rahmenplanung des Bebauungsplans Nr. 4546 für das Gebiet südlich der Ostendstraße, Breitengraserstraße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf – Irrenlohe und östlich der Cheruskerstraße in der Fassung vom 17.06.2014

1. Fassung

(Die Themen der Begründung werden im weiteren Verfahren angepasst bzw. ergänzt)

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Für das Gebiet südlich der Ostendstraße, Breitengraserstraße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf – Irrenlohe und östlich der Cheruskerstraße wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 23.03.2006 der Bebauungsplan Nr. 4546 eingeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Nürnberg und ist ca. 2,1 ha groß.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund des Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Für die Flächen südlich der Ostendstraße gibt es immer wieder Anfragen für eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe. Eine nicht an den Zielen der Stadtentwicklung ausgerichtete Verwertung von Teilflächen soll jedoch ausgeschlossen werden.

Entsprechend den Untersuchungen zur strukturellen Entwicklung im Bereich Ostendstraße, die am 14.03.1991 im Stadtplanungsausschuss beschlossen wurden, besitzt die Fläche eine erhebliche Standortgunst für hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Ausschlaggebend hierfür ist der benachbarte Sitz der Nürnberger Versicherung, die eine deutliche Aufwertung des Standortes bewirkt hat. Die Fläche wurde daher im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung dargestellt. Gedacht ist insbesondere an eine mehrgeschossige Randbebauung entlang der Ostendstraße, gemäß den genannten Strukturuntersuchungen.

Die Ostendstraße hat sich in den letzten Jahrzehnten fortlaufend von einem klassischen Industriestandort hin zu einem Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt. Viele ehemalige Industriebetriebe mit Gleisanschluss wurden verlagert oder aufgegeben. Mehrere Bebauungsplanverfahren wurden eingeleitet um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung zu schaffen.

Die Standortgunst bestimmt sich grundsätzlich aus der Lage des Areals

- am Schnittpunkt der Ring- mit einer wichtigen Radialstraße
- der guten ÖPNV-Anbindung (S-Bahn, Straßenbahn)
- Schnittpunkt von IV/ÖPNV
- relative Nähe zur Altstadt
- Nähe zur Nah- bzw. Kurzzeiterholungsfläche Wöhrder bzw. Oberer Wöhrder See / Pegnitztal-Ost.

Eine mehrgeschossige Randbebauung entlang der Ostendstraße soll einen geordneten Raumeindruck durch geschlossene Straßenfluchten herstellen und dadurch baulich den Straßenraum aufwerten. Ebenso soll darauf geachtet werden, dass zur stark befahrenen Bahnlinie im Süden des Bereichs ein angemessener baulicher Abschluss hergestellt wird (Vermeidung von Hinterhofsituationen zur Bahnseite). Innerhalb des Planungsbereichs soll durch sinnvoll anzulegende Fußwegeverbindungen die Zugänglichkeit zu den Haltestellen verbessert und damit die Nutzung der S-Bahn und der Straßenbahn für die zukünftig dort Beschäftigten attraktiver gestaltet werden.

Die gewerbliche Nutzung soll in Richtung Dienstleistung/Verwaltung (eingeschränktes Gewerbegebiet) aufgewertet werden, wie dies im südwestlichen Teil (NV) bereits vollzogen ist. Über den Bestand hinausgehende Einzelhandelsnutzungen sollen in dem Bereich ausgeschlossen werden.

Die Definition aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (FNP) zu gewerblichen Flächen mit der Zielrichtung „Dienstleistung“ wird dem angestrebten Nutzungskatalog der Bebauungsplanung zugrunde gelegt:

„Wegen der Lagegunst sollen auf den gewerblichen Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung möglichst Nutzungen mit hochwertiger Architektur und mehrgeschossiger Bebauung untergebracht werden. ...insbesondere die Ansiedlung von

- *Forschungs- und Entwicklungsunternehmen und –instituten*
- *Unternehmensbezogenen Dienstleistungsbetrieben, z.B. Ingenieurbüros, Softwarefirmen, Beratungsunternehmen,*
- *Verwaltungen*
- *Unternehmen des Kredit- und Versicherungsgewerbes,*
- *Innovativen Handwerks- und Produktionsbetrieben, z.B. für Energie- und Umwelttechnik, Nachrichtentechnik etc.“*

Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum FNP: „Diese Flächen sollen aufgrund ihrer hervorragenden Lage im Stadtgebiet einer hochwertigen, arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzung mit dem Nutzungsschwerpunkt Dienstleistung vorbehalten sein. Damit soll das Ziel des Strukturwandels von der industriellen zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft durch bereitstellen entsprechender Flächen unterstützt werden“.

Dieser Nutzungskatalog wird ergänzt durch die Option „kulturelle Einrichtungen“, insbesondere eine Mehrzweck- / Konzerthalle, die aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Erreichbarkeit an diesem Standort städtebaulich sinnvoll angesiedelt werden könnte.

Für die exponierte Lage des Planungsgebiets wird angestrebt, dass die Bebauung innerhalb der zu definierenden Baufelder die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete ausschöpft. Ziel ist eine angemessene Höhenentwicklung mit einer der Lage entsprechenden Dichte und eine weitgehend geschlossene Bebauung. Eine einheitliche Geschossigkeit der Blockbebauung wäre besonders geeignet die städtebauliche Sonderstellung des Turms der Nürnberger Versicherung zu unterstreichen.

Der bestehende Störfallbetrieb behindert die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung erheblich. Zum einen werden für die Entwicklung wichtige Flächen während seines Bestands für die gewünschte bauliche Verdichtung und Umgestaltung blockiert, andererseits hindert das Gefährdungspotential gewünschte Investitionen in einem beachtlichen Umkreis. Eine Sicherung des Betriebs über die bestehenden Genehmigungen hinaus ist daher nicht Ziel der Bebauungsplanung (keine Berücksichtigung des Betriebs gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO).

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet befindet sich großräumig betrachtet im Nordosten der Stadt Nürnberg, südlich der Ostendstraße und östlich der Cherusker Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Ausfallstraße Ostendstraße
- im Osten durch Gewerbe, Einzelhandel, Schule
- im Süden Bahnlinie Nürnberg Hbf – Irrenlohe
- im Westen durch die Cheruskerstraße

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Mögeldorf, ist ca. 2,1 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 175/1, 176, 176/3, 178, 180, 180/5, 180/6, 180/3, 180/21, 180/22.

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der gesamte Planbereich wird derzeit zu Gewerbebezwecken genutzt.

Der größte Bereich des Planungsgebietes wird von der Firma Staub & Co. Chemiehandels-gesellschaft mbH genutzt. Diese betreibt am Standort immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen. Der Betrieb unterliegt als Betriebsbereich (Grundpflichten) den Bestimmungen der Störfallverordnung (12. BImSchV).

I.3.1.3. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich von der Ostendstraße aus. Das Gewerbegebiet hat eine zweite Zufahrtmöglichkeit über die Cheruskerstraße und einen Bahngleisanschluss.

Das Areal ist vorbildlich mit dem ÖPNV erschlossen:

- S-Bahnhof Ostring mit S1 (Hartmannshof-Herbruck-Lauf-Hauptbahnhof-Fürth-Erlangen-Forchheim-Bamberg)
- Straßenbahn 5 (Tiergarten - Hauptbahnhof - Aufseßplatz - Worzeldorfer Straße)
- Bus 43 (Zabo- Hauptbahnhof und bei Realisierung des Ringlinienkonzepts mit Ringlinie 65)

Zurzeit wird für die Ostenstraße ein Planfeststellungsverfahren vorbereitet. Es soll zeitnah eingeleitet und durchgeführt werden.

Die Planungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird auf den Umweltbericht verwiesen.

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten

Ob Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Altablagerungen vorliegen wird im weiteren Verfahren geprüft. Siehe auch Umweltbericht.

Lärm

Wird im weiteren Verfahren geprüft.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung dargestellt.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes erfüllen das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

15.05.2013 wurde vom Stadtplanungsausschuss zur Sicherung der Bauleitplanung die Veränderungssperre Nr. 77 beschlossen.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Planbereich zählt im westlichen Bereich zum planungsrechtlichen Innenbereich und somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben dort nach § 34 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Im Planungsgebiet befindet sich eine Chemiehandelsgesellschaft, die der Störfallverordnung unterliegt. Da eine Verlagerung der Firma an deren zweiten Standort an der Bruneckerstraße gescheitert ist, plante die Chemiehandelsfirma das Betriebsgelände an der Ostendstraße auszubauen und zu erweitern, um den Geschäftsbetrieb an diesem Standort weiter zu führen.

Eine entsprechende Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde beantragt. Der Genehmigungsbescheid wurde für 12 Monate auf Grundlage § 15 Baugesetzbuch ausgesetzt, da das Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Chemikalienlagers den Zielen des Bebauungsplans Nr. 4546 widerspricht und zu befürchten ist, dass die Durchführung der städtebaulichen Planung durch das beantragte Vorhaben wesentlich erschwert werden würde, da die Chemikalienhandlung mit dem Profil eines eingeschränkten Gewerbegebietes in der geplanten Form nicht zu vereinbaren ist.

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Hinblick auf Wasserschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für das Planungsgebiet vor.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Kulturdenkmäler bekannt. Es liegen auch keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Es gilt allgemein die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, wonach derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Im Planbereich sind keine Lärmschutzzonen ausgewiesen.

I.3.2.2.e. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Im Geltungsbereich bestehen keine Grundwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete oder andere wasserrechtliche Bindungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das Plangebiet ist gut in die soziale Infrastruktur eingebunden.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich teils im privaten Eigentum, teils im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Für das Areal hat das Büro ThomasMüller Ivan Reimann Architekten ein Gesamtkonzept erarbeitet, welches langfristig stufenweise verwirklicht werden kann.

Die vorliegenden Planungen zeigen wie das Planungsgebiet bespielt, an die Bestandsbebauung angeschlossen und langfristig in die Gesamtplanung integriert werden kann.

Die frühzeitige Beteiligung wird anhand von drei Varianten durchgeführt, die sich in der Anordnung der Bebauung unterscheiden.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

In **Variante A** sieht die Planung die Aufteilung des Grundstücks in drei Baufelder mit zwei kleineren und einem Hochhausturm um einen Stadtplatz vor.

Auf den drei Baufeldern (BF) sind unterschiedliche Nutzungen geplant.

- BF 1 Büro-/Dienstleistungsgebäude
Büroturm mit 20 Geschossen (ca. 75m)
- BF 2 Büro / Hotel
5 Geschosse (ca. 17,5m)
- BF 3 Büro-/Dienstleistungsgebäude
6 Geschosse (ca. 21.5m)

Die städtebauliche Betonung auf der Grundstücksecke durch ein Hochhaus, das in Konkurrenz zum Turm der Nürnberger Versicherung tritt. Versehen mit einer großzügigen Platzsituation davor, kann der bestehende Höhenversprung ausgeglichen werden. Attraktive fußläufige Wegeverbindung in und um das Gebiet sind ein weiteres Qualitätsmerkmal die eine gute Anbindung an des ÖPNV –Angebot (S-Bahn, Straßenbahn) herstellen.

Die Gebäudekubatur ergibt sich dabei aus den gängigen Raumtiefen für die jeweiligen Nutzungen und Gebäudehöhen. Im Erdgeschoss der drei Gebäude sind auch nicht erheblich störende Gewerbebetriebe denkbar, sowie Nutzungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Büroflächen können flexibel aufgeteilt werden. Foyers auf den einzelnen Etagen bieten separate Zugänge zu den jeweiligen Nutzungseinheiten.

Die interne Erschließung des Areals erfolgt über drei mögliche Anbindungen an die Ostendstraße und an die Cheruskerstraße. Die Zugänge orientieren sich zu den umliegenden Straßen bzw. zu den inneren Quartiersplätzen. Oberirdische Parkplätze werden in die Freiraumplanung integriert, wobei der Großteil der Stellplätze über Tiefgaragen generiert wird, die flexibel zusammenschaltet werden können. Die Tiefgarage von Baufeld~3 kann mit einer ebenerdigen Zufahrt optional an die Cheruskerstraße angebunden werden.

Der Grundzug der Planung besteht aus Blockrandbebauungen, Bildung von Karrees, mit öffentlichen Grünbereichen.

Dieselben Planungsideen liegen der **Variante C** zugrunde, im Bereich zur Bahn wird jedoch die Möglichkeit eine Mehrzweck-/ Konzerthalle zu positionieren nachgewiesen.

Variante B stellt die städtebaulichen Planungsziele am konsequentesten dar:

Eine Blockrandbebauung mit maßvoller Höhenentwicklung entsprechend dem Gebietscharakter (5-7 geschossig)

- BF 1 Büro-/Dienstleistungsgebäude
7 Geschossen (ca. 25.5m)
- BF 2 Büro / Hotel
5 Geschosse (ca. 17.5m)
- BF 3 Büro-/Dienstleistungsgebäude
6 Geschosse (ca. 21.5m)

Die Bildung von Karrees eröffnet Möglichkeiten für interne/externe Plätze die im Zusammenhang mit privaten wie auch öffentlichen Grünflächen geplant werden können.

Die Ausschöpfung von GRZ, GFZ gewährleistet u.a. auch die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes.

Die Möglichkeit eine Mehrzweck-/Konzerthalle im Planungsbereich zu integrieren ist bei dieser Planungsvariante weiterhin gegeben.

Ein Freiflächenkonzept wird im weiteren Verfahren besonders die attraktiven Wegeverbindungen in Verbindung mit Grünflächen herausarbeiten.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Cheruskerstraße wie auch über die Ostendstraße.

Von der Cheruskerstraße ist eine ebenerdige Grundstückszufahrt und über den vorhandenen Geländeversprung eine direkte Zufahrt in die Tiefgarage möglich.

Von der Ostendstraße sind zwei getrennte Zufahrten vorgesehen (rechts rein, rechts raus).

Die notwendigen Stellplätze sollen hauptsächlich über Tiefgaragen nachgewiesen werden.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse, die in den Bodengutachten für die angrenzenden Grundstücke festgestellt wurden, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück aller Voraussicht nach nicht möglich.

Im weiteren Verfahren werden die Prüfschritte gem. § 55 Abs. 2 WHG angewandt, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Andere, weitere mögliche Maßnahmen werden im weiteren Planungsverfahren geprüft.

I.4.5. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

I.4.5.2. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Der Bereich der Gewerbebauten stellt sich derzeit als versiegelte Fläche dar, für die kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen ist.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz

Die Auswirkungen des Lärms werden im weiteren Verfahren untersucht.

I.4.7. ENERGIEEINSPARUNG

Die neue Bebauung hält den durch die EnEV vorgeschriebenen Standard ein.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umnutzung- bzw. Flächenrecyclingmaßnahme. Den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch Innenverdichtung wird entsprochen. Mögliche Untergrundbelastungen können im Zuge der Umnutzung beseitigt werden. Gutachten und entsprechende Recherchen zur Beurteilung der Altlastensituation sind noch erforderlich.

Auf dem größten Teil des Planungsgebietes befindet sich das Betriebsgelände einer Chemiehandelsgesellschaft. Das Chemiekalienlager fällt unter die Grundpflichten der Störfall-Verordnung. Um zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird vorgeschlagen, Gewerbebetriebe, die Mengenschwellen der 12. Bundesimmissionsschutz Verordnung (BlmSchV) überschreiten und einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BlmSchG bilden, im Bebauungsplan auszuschließen.

Die in den geplanten Gewerbegebäuden arbeitenden Menschen und Wohnbereiche im Umfeld werden möglicherweise einer erheblichen Lärmbelastung durch den Straßenlärm und Schienenlärm ausgesetzt. Zur Abschätzung der Auswirkung ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Weiterhin wird empfohlen, für das Planungsgebiet den Kenntnisstand zu den verkehrsbedingten Belastungen mit Luftschadstoffen zu aktualisieren, um eine bessere Beurteilungsgrundlage (Ist-Zustand) für die im Zuge des Verfahrens anstehenden Fragestellungen zur Luftqualität zu erhalten.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie (Bahnbiotop) ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Aufgrund der Zielvereinbarung der Stadt Nürnberg zum Schutzgut Klima ist jede zusätzliche CO₂-Belastung als erheblich einzustufen. Die Umsetzung von Konfliktmindernden Maßnahmen reduziert die Auswirkungen. Auf den Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 zum Energienutzungsplan und zur Energieeffizienzstrategie Nürnberg 2050 (u.a. Energiekonzepte) wird hingewiesen.

Weitere erhebliche negative Auswirkungen werden im aktuellen Geltungsbereich nicht erwartet.

Für den nachhaltigen Umgang mit Regenwasser ist ein Niederschlagswasserkonzept auf Grundlage eines Versickerungsgutachtens zu erstellen.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung dar und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

I.8. KOSTEN

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten werden im Zuge der Instruktion ermittelt.

Nürnberg, den 17.06.2014
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt